

### Opis przedmiotu zamówienia

**„Wykonanie dokumentacji projektowej obejmującej projekt budowlany i projekt wykonawczy budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego w Tychach przy al. Bielskiej wraz ze wszystkimi koniecznymi uzgodnieniami i otrzymaniem prawomocnego pozwolenia na budowę”**

Przedmiotem zamówienia jest:

- I. „Wykonanie dokumentacji projektowej obejmującej projekt budowlany i projekt wykonawczy budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego w Tychach przy al. Bielskiej wraz ze wszystkimi koniecznymi uzgodnieniami i otrzymaniem prawomocnego pozwolenia na budowę”, zwana dalej Dokumentacją;
- II. sprawowanie nadzoru autorskiego nad robotami budowlanymi.

#### I. Zakres Dokumentacji

1. W skład Dokumentacji będą wchodziły następujące opracowania:
  - 1) Projekt budowlany (między innymi część architektoniczna, część konstrukcyjna i część dotycząca zagospodarowania terenu) całego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę;
  - 2) Projekt wykonawczy niezbędny do przeprowadzenia przetargu i wyłonienia Generalnego Wykonawcy inwestycji;
  - 3) Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
  - 4) Dokumentacja geologiczno-inżynierska;
  - 5) Materiały przetargowe (dokumentacja przetargowa) dla potrzeb realizacji robót, obejmujące:
    - a) przedmiary robót w układzie kosztorysowym według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz.U. 2013.1129.), zawierające opisy robót w kolejności technologicznej ich wykonania oraz podstaw do ustalania jednostkowych nakładów rzeczowych z podaniem jednostek przedmiarowych robót, opracowane przed wykonaniem robót na podstawie dokumentacji projektowej. Przedmiary winny być sporządzone wg takiego podziału, który umożliwi ustalenie kosztu poszczególnego obiektu inwentarzowego zgodnie z KŚT (Klasyfikacja Środków Trwałych),
    - b) kosztorys inwestorski dla zakresu objętego projektem, w układzie branżowym,
    - c) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót zawierająca szczegółowy opis robót, technologię budowy, rodzaj zastosowanych materiałów i warunki odbioru robót – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
    - d) oprócz specyfikacji technicznej „Wymagania Ogólne” jak wyżej należy opracować „Szczegółowe specyfikacje techniczne” SST dla poszczególnych grup robót w branżach.
  - 6) prawomocna decyzja pozwolenie na budowę;  
- zwane dalej łącznie „Dokumentacją”.
2. Wykonawca przekaze Zamawiającemu przedmiot umowy, w 5 (pięciu) egzemplarzach, w siedzibie Zamawiającego.
3. Wszystkie części dokumentacji projektowej mają być przekazane Zamawiającemu w teczkach zbiorczych, zawierających kompletne egzemplarze w każdej poszczególniej tezcze z przyklejonym opisem tytułu zadania i nazwą biura projektującego, numerem zebranych egzemplarzy i spisem zawartości.

4. Ponadto Wykonawca musi całość projektowanej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wykonać i przekazać w technice cyfrowej:
  - a) pliki tekstowe – doc, docx, rtf, txt, pdf,
  - b) pliki graficzne – dwg, dxf, pdf, obrazy – tif, bmp, jpg, pdf,
  - c) pliki kosztorysów – ath,
  - d) tabela elementów rozliczeniowych (TER) – xls, xlsxna nośniku pendrive. Pliki nie mogą mieć zabezpieczenia przed kopiowaniem i edycją
5. Wykonawca zobowiązuje się wykonać i przekazać Zamawiającemu także wizualizację zewnętrzną i wewnętrzną obiektu w wersji elektronicznej, którą Zamawiający będzie wykorzystywał do celów reklamowych i marketingowych. Wykonawca wyraża zgodę na takie wykorzystanie wizualizacji i oświadcza, że nie będzie z tego tytułu rościł żadnych praw względem Zamawiającego.
6. Do przedmiotu umowy Wykonawca załączy pełny wykaz dokumentacji projektowo-kosztorysowej, a także pisemne oświadczenie, że jest ona wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i jest kompletna z punktu widzenia celu jakiego ma służyć.
7. W dokumentacji należy przedstawić optymalne ekonomicznie rozwiązania w zakresie technologii robót (ze wskazaniem konkretnych produktów najlepiej odpowiadających stawianym wymogom).
8. Należy uwzględnić następujące obowiązujące przepisy i normy:
  - 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. 2018.1202 z późn. zm.),
  - 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. 2013.1129.),
  - 3) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012.462 z późn. zm.),
  - 4) Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz.U. 2018.1020.),
  - 5) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2017.1073 z późn. zm.),
  - 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. 2015.1422. z późn. zm.),
  - 7) Obowiązujące warunki techniczne i Polskie Normy,
  - 8) Miejscowy plan zagospodarowanie przestrzennego.

Zakres opracowania obejmuje:

1. Prace przedprojektowe:
  - a) Wykonanie mapy zasadniczej dla celów projektowych,
  - b) dokumentacja geologiczno-inżynierska, obejmująca wykonanie otworów i badań gruntów w ilości niezbędnej dla prawidłowego posadowienia budynku (możliwość wystąpienia na działce różnych gruntów w tym słabonośnych oraz wody gruntowej),
  - c) architektura i konstrukcja: ostateczne ustalenie funkcji obiektu i bryły budynku po przyjęciu przez Zamawiającego ostatecznej koncepcji
  - d) wstępne ustalenia zasad wyposażenia instalacyjnego, w szczególności zakresu ponadstandardowego (wentylacje, TV dozorowa, internet, czujniki p.poż, sposoby opomiarowania, projekt instalacji niskoprądowej i inne),
2. Projekt budowlany (PB):
  - a) projekt zagospodarowania działki z przyległościami wraz z planszą zbiorczą uzbrojenia terenu akceptowaną protokolarnie przez Zespół Uzgadniania Dokumentacji UM Tychy,
  - b) przekładki sieci, uzbrojenie terenu, drogi, zieleń,



- c) instalacje c.o. z sieci miejskiej, c.c.w. z sieci miejskiej, wod.-kan., elektryczne i niskoprądowe, wentylacja mechaniczna,
  - d) wymagany zakres projektów architektury, konstrukcji, ze schematami podstawowego wyposażenia instalacyjnego,
  - e) uzgodnienie projektów zagospodarowania terenu i obiektu z rzeczoznawcami p.poż., B.H.P. i sanitar., niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę,
  - f) charakterystyka energetyczna budynku,
  - g) informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - h) inne niezbędne opracowania i działania w celu uzyskania decyzji pozwolenie na budowę.
3. Projekt wykonawczy (PW) rozszerzenie problematyki PB do wymagań realizacyjnych Wykonawców branżowych:
- a) sieci zewnętrzne,
  - b) architektura (w tym instalacja podświetlenia elewacji budynku), konstrukcja, urządzenia i instalacje wewnętrzne między innymi takie jak: klimatyzacja i wentylacja, wod-kan, c.o., ppoż. ,
  - c) detale robocze wykonawcze: słusarki/stołarki zewnętrznej i wewnętrznej, balustrad klatki schodowej, ew. stropów podwieszonych, posadzek,
  - d) projekt zieleni i nasadzeń,
  - e) projekt drogowy, projekt organizacji ruchu wraz z zatwierdzeniem, projekt oświetlenia zewnętrznego,
  - f) mury oporowe, przekładki sieci,
  - g) szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
  - h) aranżacja i wystój wnętrz
4. Zakłada się wykonanie projektów dla obu faz (PB i PW) jednostadiowo, przed wystąpieniem o decyzję pozwolenie na budowę (drogi, sieci uzbrojenia, projekty instalacyjne). Określenie trybu prowadzenia projektowania leży w kompetencji Wykonawcy.
5. Inne.
- a) przygotowanie materiałów w celu uzyskania pisemnej zgody Gminy Tychy na realizację projektów na jej przyległych działkach, przed wystąpieniem o decyzję pozwolenie na budowę,
  - b) przygotowanie materiałów dla umów przyłączeniowych z instytucjami sieciowymi-według potrzeb,
  - c) inne elementy i dokumenty niezbędne do prowadzenia projektowania i przygotowania realizacji – według dodatkowych dwustronnych uzgodnień.

Ustalenia:

1. Ustalenia funkcjonalne.

- ⇒ zagospodarowanie terenu, układ bryły, przekroje – Analiza inwestycyjna terenu z dnia 20 czerwca 2018 r.,
- ⇒ z uwagi na potrzeby zoptymalizowania wielkości mieszkań w budynku należy układ funkcjonalny dostosować do planowanych potrzeb,
- ⇒ ilość i powierzchnia lokali mieszkalnych i usługowych – zgodnie z Analizą inwestycyjną terenu, w tym 1 mieszkanie dla osoby niepełnosprawnej,
- ⇒ uwzględnić instalacje przewidziane przepisami prawa dla lokalu usługowego przeznaczonego pod usługi z zakresu ochrony, poprawy i promocji zdrowia,
- ⇒ uwzględnić instalacje przewidziane przepisami prawa dla lokalu usługowego przeznaczonego pod usługi z zakresu gastronomii,
- ⇒ struktura mieszkań: według ustaleń z Zamawiającym,
- ⇒ ilość miejsc garażowych podziemnych – według Analizy inwestycyjnej terenu, ilość miejsc parkingowych i garażowych należy przyjąć zgodnie z zapisami mpzp, projektowany budynek powinien zapewniać komfort i bezpieczeństwo mieszkańców, a jego układ konstrukcyjny musi

- ⇒ przewidywać możliwość rekonfiguracji układu pomieszczeń, ciągów komunikacyjnych i strefy wejściowej możliwie najmniejszymi dla inwestora kosztami,
  - ⇒ garaż podziemny ma być dostępny dla samochodów na paliwo LPG,
  - ⇒ w budynku należy przewidzieć minimum jedno mieszkanie przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych wraz z przystosowaniem wejścia oraz klatki schodowej,
  - ⇒ w budynku należy przewidzieć powierzchnie zamkniętą na przechowywanie wózków dziecięcych i rowerów.
2. Technologia realizacji budynku.
- ⇒ stan zero – płyta fundamentowa żelbetowa, ściany nośne, stropy, klatki schodowe, żelbetowe monolityczne lub żelbetowe prefabrykowane,
  - ⇒ ścianki wewnętrzne działowe – pustaki ceramiczne Porotherm,
  - ⇒ w celu zmniejszenia ilości mostków cieplnych w budynku należy w projekcie zastosować wkładki termiczne dla balkonów typu Schock Isokorb lub równoważne,
  - ⇒ posadzka w poziomie garaży z kostki betonowej wielokolorowej o grubości 8 cm bezfazowe,
  - ⇒ stropodach na budynku betonowy, monolityczny lub prefabrykowany,
  - ⇒ pomieszczenia sanitarne oraz kuchnie powinny mieć wentylację grawitacyjną z zastosowaniem wspomagania mechanicznego,
  - ⇒ wszystkie okna w budynku z PCV z nawiewnikami,
  - ⇒ drzwi do mieszkań z drewna pełnego z dwoma zamkami, antywłamaniowe klasy C oraz odporność ogniowa klasy 30,
  - ⇒ drzwi wewnętrzne w mieszkaniach białe standardowe z częściowymi uszczelkami (z dwóch stron),
  - ⇒ klamki do drzwi metalowe,
  - ⇒ parapety zewnętrzne blacha tytanowo-cynkowa lub blaszane malowane proszkowo, wypuszczone poza linię budynku min. 5 cm,
  - ⇒ parapety wewnętrzne PCV białe szerokości 20 cm wypuszczone poza ścianę wewnętrzną 5 do 8 cm,
  - ⇒ balustrady zewnętrzne stalowe malowane proszkowo,
  - ⇒ tynki wewnętrzne gipsowe,
  - ⇒ malowanie ścian i sufitów wewnątrz-farby białe emulsyjne,
  - ⇒ malowanie ścian klatek schodowych pow. 1.5 m farbami akrylowymi poniżej 1,5 m zaprojektować tynk żywiczny typu marmulit , łazienek-farbami akrylowymi,
  - ⇒ posadzki w łazienkach, kuchniach i przedpokojach-płytki ceramiczne, w pokojach panele podłogowe drewniane,
  - ⇒ łazienki wyposażone w wannę, umywalkę i miskę ustępową
  - ⇒ tynki zewnętrzne cienkowarstwowe
  - ⇒ balustrady – stal nierdzewna lub szkło (hartowane lub laminowane) do wyboru przez Zamawiającego na etapie wykonywania projektu. ,
  - ⇒ wentylacja grawitacyjna „kanały systemowe” z ceramiki lub betonowe,
  - ⇒ garaż-wentylacja mechaniczna nad dach,
  - ⇒ , brama-rolowana, na pilota, fotokomórka, możliwość programowania pilotów,
  - ⇒ instalacje-kuchnia elektryczna z płytą ceramiczną i piekarnikiem,
3. Przekładki sieci-w jednym projekcie z uzbrojeniem dla kubatur; wspólna plansza na ZUD. Przekładki sieci należy uzgodnić z PEC Sp. z o.o. w Tychach i RPWiK w Tychach S.A.
4. Przyłącza.
- ⇒ wg warunków użytkowników sieci; dla PEC, rozdzielnia elektryczna, komora wodomierzowa dostępne z garażu,
  - ⇒ oświetlenie dojazdu do parkingu podziemnego – podłączenie do oświetlenia miejskiego.



5. Instalacje.

- ⇒ instalacja elektryczna wraz z AZART, telewizja kablowa, telefon, internet, domofon, monitoring,
- ⇒ na etapie projektu budowlanego instalacje c.o. i wod.-kan. należy uzgodnić sposób zdalnego odczytu M-bus, który będzie zgodny z urządzeniami wykorzystywanymi przez dostawców mediów (RPWiK, PEC).

6. Inne.

- ⇒ zasady numerowania mieszkań – Wykonawca wykona propozycję i przedstawi do ostatecznej akceptacji,
- ⇒ dojazdy, parkingi, dojścia – wielokolorowa kostka brukowa,
- ⇒ należy zaprojektować na poziomie piwnicy pomieszczenie techniczne o powierzchni ok. 10 m<sup>2</sup> i jedno pomieszczenie gospodarcze z odbiorem wody zimnej i ciepłej o powierzchni ok. 10 m<sup>2</sup>. W instalacji wodnej zaprojektować 2 wyjścia poza budynek dla potrzeb pielęgnacji zieleni.

## II. Sprawowanie nadzoru autorskiego

Zakres i forma nadzoru autorskiego określone są w § 4, § 5 i § 6 Projektu umowy, stanowiącego załącznik nr 3 do SIWZ.

Załączniki:

- 1) Analiza inwestycyjna terenu z dnia 20 czerwca 2018 r.